

# PLAN LOCAL D'URBANISME



## COMMUNE DE CARCANS

Pièce n° 5.6

CAHIER D'ORIENTATIONS ET DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES  
ET PAYSAGÈRES



RÉVISION PRESCRITE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 20 NOVEMBRE 2007

RÉVISION ARRÊTÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 10 JUILLET 2015

RÉVISION APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 25 JUIN 2016

Vu pour être annexé à la décision du Conseil Municipal  
en date du .....

Le Maire



**IMPORTANT :**

*Ce cahier n'est pas un document réglementaire d'urbanisme et n'a pas de portée prescriptive. Sa vocation est informative avec un objectif premier de sensibilisation.*

## **Sommaire**

<b>Préconisations pour l'aménagement des parties Nord-Ouest et Sud de Maubuisson ...</b>	<b>5</b>
<b>Préconisations sur la palette végétale.....</b>	<b>27</b>
<b>Préconisations pour l'installation de capteurs solaires, pompe à chaleur et climatiseur .....</b>	<b>33</b>



## **Préconisations pour l'aménagement des parties Nord-Ouest et Sud de Maubuisson**



## INTRODUCTION

---

Reprenant les principes d'aménagement de l'ancienne Z.A.C. de Maubuisson, ces orientations visent à assurer la continuité de traitement des constructions qui ont et seront édifiées dans la partie Nord-Ouest de Maubuisson, ainsi que dans sa partie Sud, sur le secteur de Montaut, appelé à se développer.

**Il s'agit de veiller à une meilleure intégration des constructions dans les secteurs de dunes et de combes boisées. Ces orientations doivent aider les futurs constructeurs à transcrire dans leurs projets et leurs réalisations les grandes idées d'urbanisme, d'architecture et de paysage.**

Les propositions devraient ainsi faciliter une bonne cohérence entre les réalisations architecturales et les intentions urbanistiques, et devrait éviter en même temps aux maîtres d'œuvre de s'engager dans des études sans issue.

À cet effet, le cahier aborde quelques-uns des problèmes que soulèveront les futures réalisations, en cherchant à discerner les erreurs à éviter, les solutions à conseiller.

Dans l'ordre d'une démarche logique, il examine une série de points qui se réfèrent tous à deux grandes idées : l'attrait pour les usagers futurs d'un habitat PETIT, HORIZONTAL, INTÉGRÉ A LA NATURE, et l'importance des contraintes imposées par le site (forêt de pins sur un massif dunaire très accidenté).

Plusieurs points sont abordés :

- L'implantation générale : Protection du boisement et des reliefs dunaires et limitation du rôle des véhicules automobiles...
- Les types de groupements : Organisation de villages au long d'une rue, autour de placettes, ou en tissu diffus – Vie des hameaux – orientation des habitations.
- Les types d'habitat : Habitat « en dur », habitat en dur non permanent, habitat touristique spécifique, habitat léger... - Adaptation au climat – Espaces de transition, patios, terrasses...
- Les modes de construction : Implantation sur plateformes ou sur pieux – Préfabrication légère et composants – Utilisation du bois et notamment du pin des Landes.
- Le traitement des volumes : Adaptation de l'architecture à la région – Formes traditionnelles ou contemporaines – Immeubles collectifs, maisons individuelles – Hauteurs – Toitures.
- Les matériaux et couleurs : Briques et bois – Le blanc, les couleurs agressives et les tons soutenus – Les couvertures.
- Les aménagements extérieurs : Traitement des sols – Mobilier urbain – Signalétique – Aménagements paysagers et plantations – Traitement des garages et des caravanes Traitement des locaux techniques.
- Les servitudes particulières : problèmes architecturaux des pentes très fortes et des crêtes – Aménagements paysagers spéciaux.
- L'organisation des chantiers : L'implantation des installations de chantiers – les dispositions de protection du boisement – La remise en état des lieux.
- Les profils types des voies.

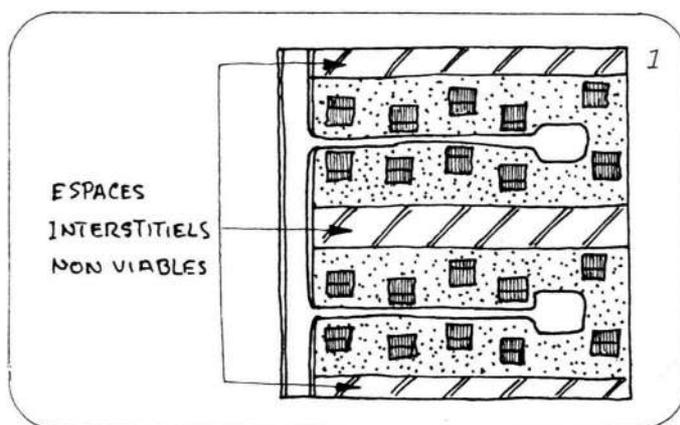
## IMPLANTATION GENERALE

L'implantation générale des villages tiendra compte tout particulièrement de trois problèmes essentiels : protection de la forêt, protection des reliefs dunaires, circulation et stationnement des véhicules.

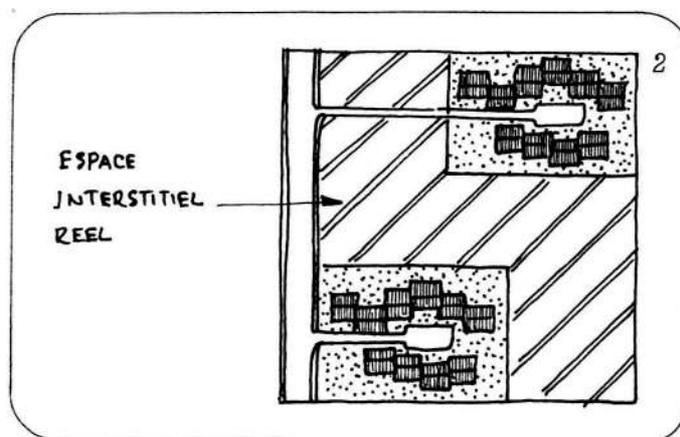
### **Protection de la forêt**

Les règles d'emprise au sol des constructions (articles 9 du règlement) laissent subsister, même compte tenu de la superficie des voiries, des espaces boisés relativement conséquents.

Il est important que ces espaces soient bien regroupés, en éléments homogènes et aussi compacts que possible.



*A contrario*, leur émiettement en bandes de faible largeur (même baptisées « espaces interstitiels ») conduit rapidement à la disparition des pins, et donc, si l'on veut conserver la qualité de l'environnement, à de nouvelles plantations, onéreuses, et longues à remplir leur usage (croquis 1).

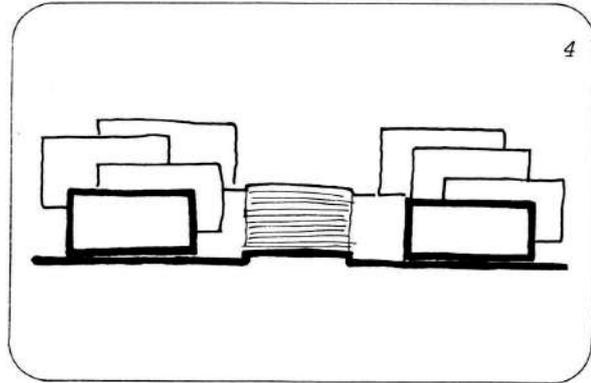
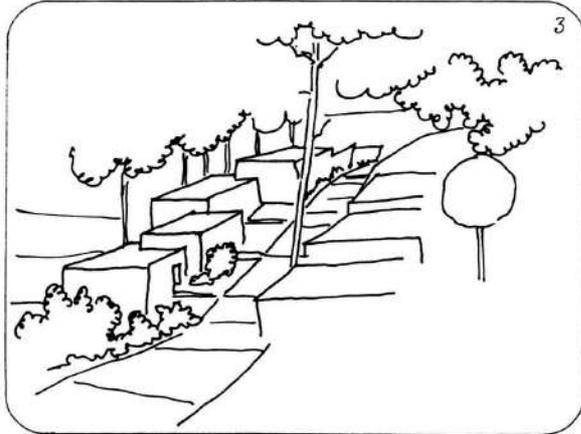


On s'attachera donc, dans l'étude d'implantation des hébergements, à éviter tout saupoudrage de constructions, et à organiser au contraire des groupements, des hameaux – au long des rues, autour des places..., limitant le linéaire de lisières forestières fragilisées (croquis 2).

### **Protection des reliefs dunaires**

La difficulté essentielle dans ce type de sites tient bien évidemment à l'importance considérable des talus, déblais et remblais entraînés par le moindre terrassement dans le sable.

Les études menées sur ce thème montrent qu'il convient d'éviter l'implantation des voies de toutes natures (véhicules – cycles – etc...) en oblique par rapport aux courbes de niveau.



On recherchera au contraire une implantation perpendiculaire aux courbes, en admettant, sur les très courtes distances concernées, des pentes de 10 à 15 %, pouvant atteindre exceptionnellement 20 %, et permettant de coller étroitement au terrain naturel (croquis 3 et 4).

Dans le cas où une implantation parallèle aux courbes serait nécessaire, on la déterminera au moyen de levés topographiques très précis, – ou mieux, directement sur le terrain – en recherchant les replats permettant le meilleur profil en travers.

À l'échelle des habitations, les terrassements nécessaires à l'implantation des constructions posent naturellement des problèmes qui seront abordés ci-après.

### **Les véhicules**

Le désir des usagers d'une rupture avec la vie urbaine, et d'un contact non pollué avec la nature, a conduit à souhaiter une limitation stricte à l'usage des véhicules automobiles.

Nécessaires à l'arrivée et au départ, ils pourront sans dommage être relayés ensuite – sans parler de la marche à pied – par la bicyclette et par les navettes de minibus.

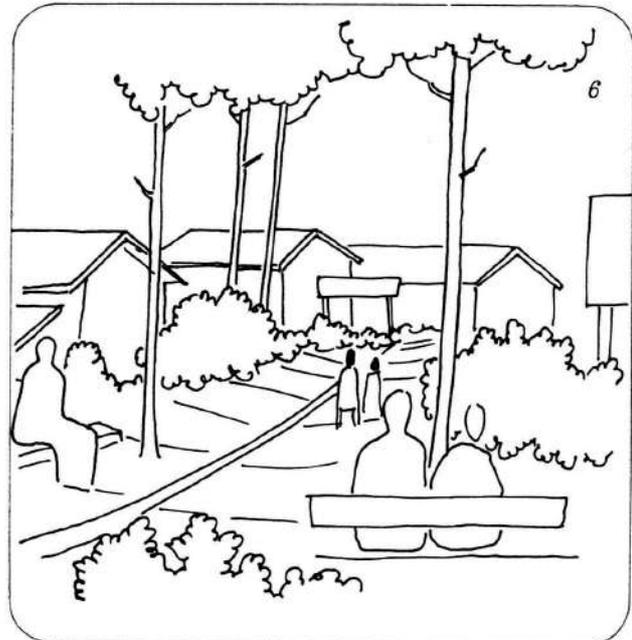
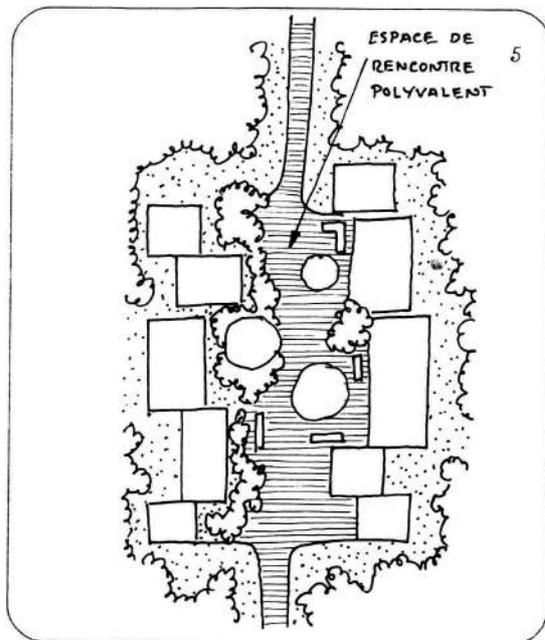
Les parcs de stationnement sont ainsi rejetés à l'extérieur des secteurs d'hébergement et la circulation automobile réduite sur la voirie tertiaire.

Dans ces conditions, l'utilisation conjointe de cette voirie par les véhicules (occasionnellement) les cycles et les piétons apparaît possible et même souhaitable :

- Emprise déboisée nettement plus réduite.
- Adaptation, au site, plus aisée.
- Coût de réalisation sensiblement plus faible.

Il conviendra de prendre dans ce cas, toutes les dispositions pour que cette cohabitation puisse s'effectuer sans danger, en traitant les voies de façon spécialement adaptée (croquis 5 et 6).

- Tracé non rectiligne.
- Profil en travers de caractère piétonnier.
- Revêtement non routier, mais stabilisé.
- Dispositif anti-vitesse (cassis).
- Implantation de mobilier et plantations.
- etc...

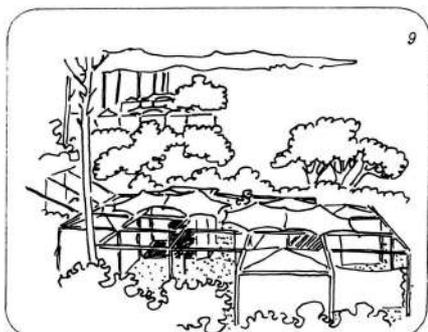
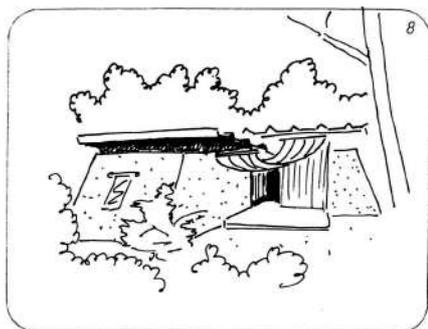
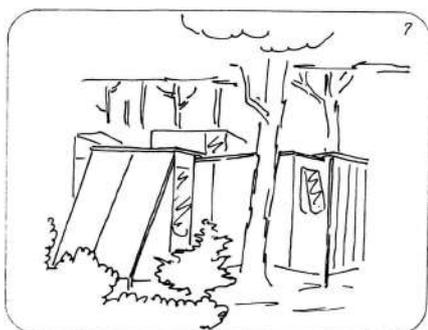


## TYPES D'HABITAT

---

Depuis quelques années, de nombreuses recherches ont été menées sur les caractéristiques spécifiques d'un habitat touristique ou de loisirs, et notamment dans trois directions principales :

- Adaptation à une utilisation limitée dans l'année.
- Adaptation à un mode de vie non urbain.
- Adaptation à un climat particulier.



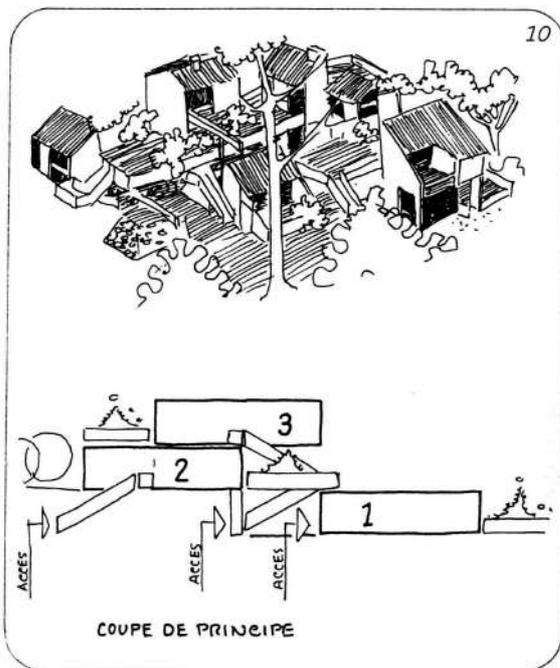
Quels que soient les efforts déployés, une part importante des hébergements ne pourra être occupée à plein temps tout au long de l'année.

Dans bien des cas, une occupation de 120 jours constituera une performance honorable.

Dans ces conditions, on ne peut qu'encourager très fortement la recherche de types d'hébergement nouveaux et qui ne soient pas la simple transposition de modèles urbains conçus pour une vie permanente.

Il pourra s'agir d'un habitat de construction traditionnelle mais à prestations réduites, ou mieux d'un habitat léger réellement original et spécialement adapté : éléments modulaires préfabriqués, noyau « traditionnel » avec extensions en toile, habitat sous toile avec coques techniques intégrées, etc... (croquis 7, 8 et 9). De nombreuses solutions peuvent être testées dans un domaine où innovation et expérimentation restent essentielles.

Dans une zone à vocation touristique, basée sur des activités de loisirs sportifs pour tous, et axée sur la fréquentation de la nature, le comportement des usagers traduira, dans la très grande majorité des cas, un vif désir de rupture avec la vie et les habitudes urbaine, et un souhait d'être au plus près de la nature.



Dans cet esprit, on cherchera à offrir à chaque logement des accès directs sur l'extérieur, en évitant si possible les cages d'escalier (qui symbolisent les immeubles urbains).

Cette solution ne présente pas de difficultés pour un habitat à simple rez-de-chaussée. Dans le cas de constructions plus élevées, des solutions pourront être proposées, prévoyant des passerelles des coursives, ou des escaliers extérieurs, dans des formes s'apparentant à celles de l'habitat « intermédiaire » (croquis 10).

Dans le même esprit, on prendra en compte le fait qu'une grande partie de la vie de l'utilisateur se passe en-dehors de son habitation. On pourra donc réduire dans des proportions non négligeables les surfaces habitables en œuvre, et multiplier au contraire les espaces de transition avec l'extérieur.

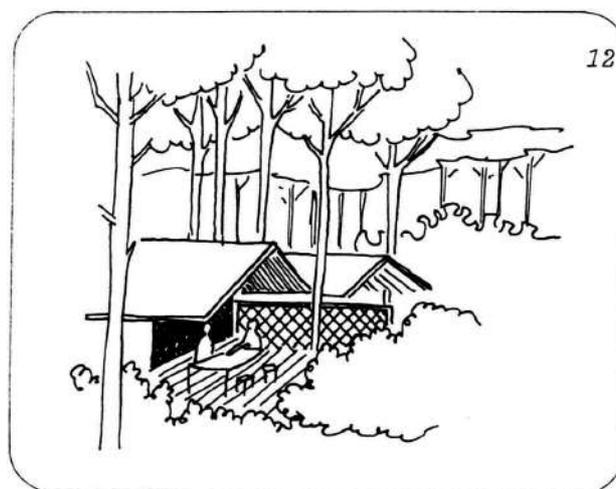
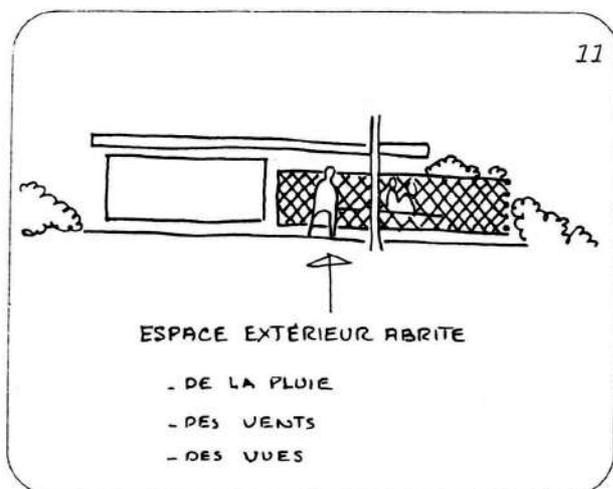
Ces transitions entre le construit et le non construit, entre l'espace public et l'espace privé, seront constituées par des patios, des terrasses, des balcons et des loggias réellement utilisables (une table doit y tenir), par des espaces au sol aménagés et appropriables, par des dallages, des caillebotis, etc...

On notera, au reste, que cette formule permet d'offrir en fin de compte des surfaces, habitables nettement plus importantes, pour des coûts plus faibles.

Il va sans dire que l'orientation de ces espaces de transition devra faire l'objet d'une réflexion particulièrement attentive. Bien souvent, au-delà d'une traditionnelle orientation « Sud », on recherchera une disposition de ces espaces qui puisse leur donner leur vraie valeur et les doter d'un réel « confort physiologique » aux heures de détente où le vacancier – rompant avec la précipitation urbaine – les appréciera bien souvent le plus : le petit-déjeuner paisible au soleil matinal, l'apéritif du soir au soleil couchant.

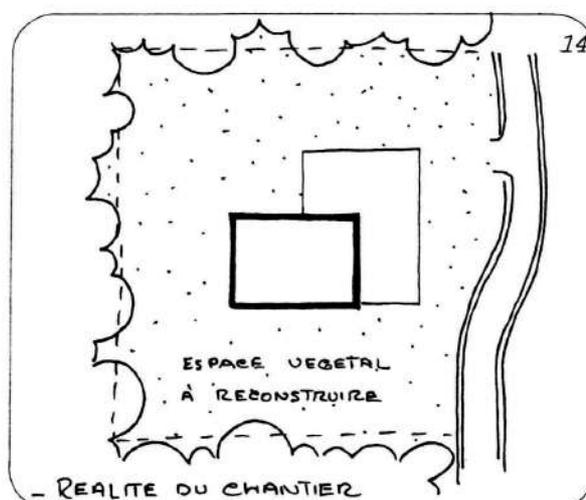
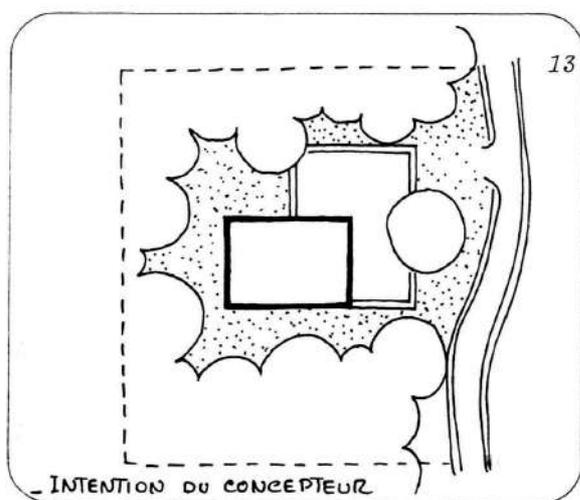
Enfin, l'adaptation au climat local est un élément capital de la satisfaction des futurs habitants. On protégera donc les espaces de transition des vents dominants (Nord-Ouest et Sud-Ouest).

On observera de même que si les températures sont en général ici très douces la pluie reste possible, même en saison. L'habitat local répondait bien à cet état de fait en offrant des espaces couverts, mais ouverts, abritant de la pluie, mais laissant respirer l'air et ne donnant pas, psychologiquement une impression de confinement dans des pièces closes. Il sera intéressant de rechercher des solutions originales à ce problème important, en transposant dans une architecture contemporaine, des solutions éprouvées par la tradition (croquis 11 et 12).



## MODES DE CONSTRUCTION

Il serait tout à fait inutile de limiter réglementairement, pour protéger le boisement, l'emprise au sol des constructions, si la surface effective du chantier, multipliant par 2 ou 3 cette emprise bâtie, multipliait de ce fait même la superficie déboisée réelle (croquis 13 et 14).

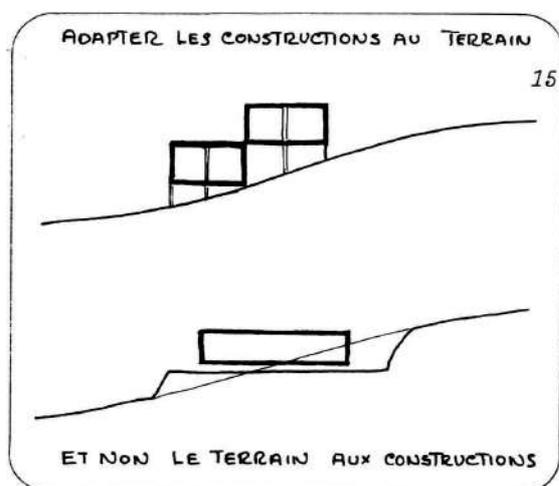


Un effort très important est à accomplir sur ce point au niveau des chantiers et sera examiné plus loin.

Mais, c'est dès la conception des bâtiments qu'il conviendra de mener une réflexion poussée pour imaginer des modes de constructions aptes à être mis en œuvre dans des chantiers légers, « non destructeurs », et des modes d'implantation sur le sol protégeant les pentes dunaires.

Dans cette réflexion, aucun matériau n'est à rejeter à priori, du parpaing à la brique, du bois au béton projeté,... c'est sans doute principalement l'étude d'un système de préfabrication par composants légers qui permettra :

- De réduire l'importance du chantier en augmentant la part de la fabrication en usine.
- De diminuer d'autant sur le terrain les effectifs de main d'œuvre comme le parc d'engins et leur tonnage.
- De ne pas être contraint de réaliser des voies d'accès et de service beaucoup plus lourdes qu'il ne sera nécessaire pour les voies définitives.
- De pouvoir construire « à toucher les arbres ».



La présence de pentes dunaires moyennes ou fortes, très fragiles, conduira à concevoir systématiquement des constructions adaptées à ce terrain, et non à adapter le terrain à des constructions usuelles, en réalisant des terrassements importants.

Toute plateforme terrassée modifie en effet la perception du site, en interférant avec le modèle naturel et en détruisant la couverture superficielle du sol et, par là même, la végétation.

On recherchera au contraire des dispositifs de pieux ou pilotis, dont les verticales s'harmoniseront avec celles du boisement, et qui permettront de « survoler » le terrain naturel, en limitant sa dégradation.

Les pilotis assureront en outre des transparences qui diminueront très sensiblement l'impact visuel des constructions dans le site (croquis 15).

Enfin, le souci de « coller » étroitement aux problèmes régionaux devra inciter les concepteurs à attacher une importance toute particulière à l'emploi du pin des Landes.

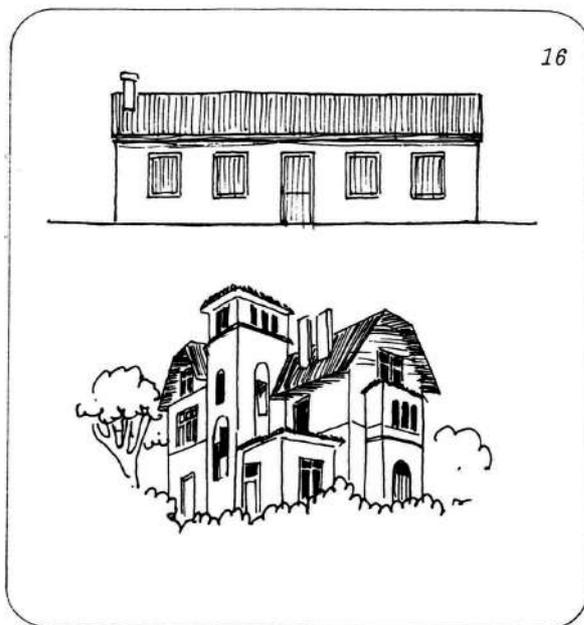
Des recherches sont actuellement entreprises au niveau régional pour faciliter l'utilisation du pin dans la construction, utilisation qui a été longtemps jugée délicate.

Les études et les efforts réalisés actuellement par tous les partenaires concernés, sont vitaux pour la région.

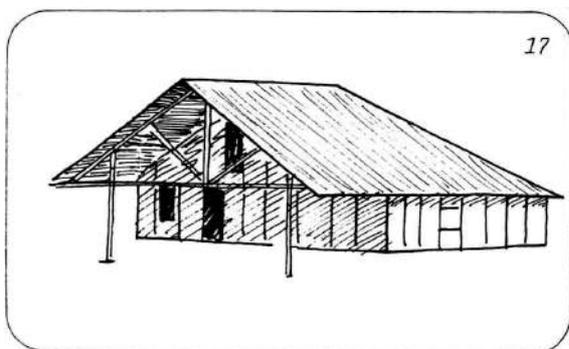
Les maîtres d'œuvre des futures constructions pourront donc avec profit s'informer sur ces études et intégrer les résultats déjà dégagés, même partiels, dans leurs propres projets.

## TRAITEMENT DES VOLUMES

Plusieurs idées retiendront dans ce domaine l'attention : l'adaptation à la région, l'intégration à la forêt, l'incidence des pentes et le jeu des toitures.



Si l'on rencontre dans le Médoc Viticole des maisons en pierre, longues et basses, au faitage parallèle à la façade, et autour du Bassin des villas « début de siècle » à la volumétrie et aux toitures complexes (le style « testerin »), aucune architecture spécifique n'émerge dans le massif forestier du secteur des Lacs Girondins (croquis 16).



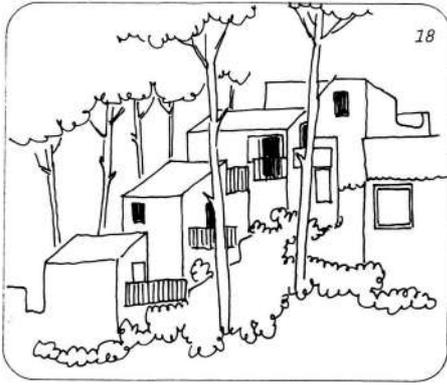
Dans cette optique, on refusera en toute hypothèse les formes architecturales spécifiques à d'autres régions (provençales, basques, « Ile de France »), à l'exception peut-être du style landais (maisons à structure en bois, ouvertes en pignons orientés au Sud ou à l'Est et protégés par un vaste auvent), admissibles du fait de la similitude des sites et des climats (croquis 17).

On accordera, par contre, un préjugé favorable aux formes contemporaines. Les concepteurs trouveront un terrain vierge, et, dans le respect des contraintes rappelées tout au long de ce cahier, la possibilité de s'exprimer librement.

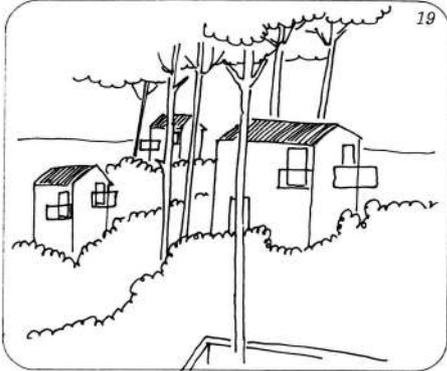
Les études de motivation ont montré clairement l'attrait pour les usagers d'un habitat bas et horizontal, connoté comme non-urbain.

Le souci d'une bonne intégration à la forêt conduira de même à l'adoption de hauteurs respectant, outre une dimension humaine, l'échelle des pins, soit sensiblement deux niveaux sur rez-de-chaussée au maximum.

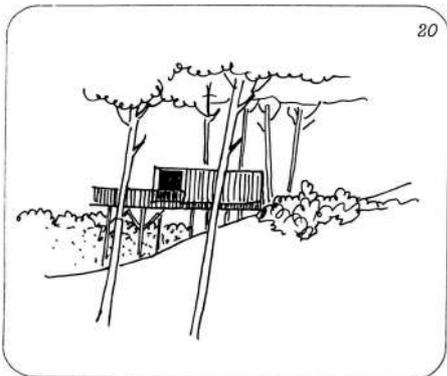
Toutefois, si un habitat à simple rez-de-chaussée est souvent d'une intégration plus aisée, on n'oubliera pas qu'il conduit à un déboisement plus important, sauf si ses modes de construction et son organisation de chantier autorisent le maintien des arbres au contact même des habitations.



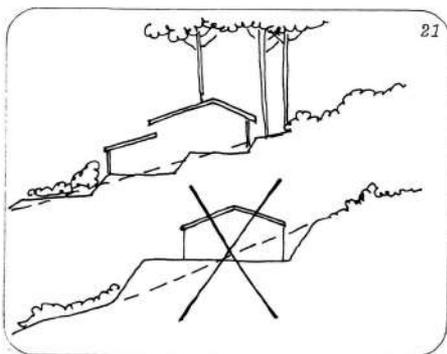
Le souci d'une bonne intégration aux pentes dunaires conduira à prévoir des hauteurs d'autant plus faibles qu'il s'agira de maisons isolées. Il est clair que des habitats groupés ou assemblés le long d'une rue, par exemple, permettront par le jeu de décrochements successifs, de s'adapter à une pente, même accentuée (croquis 18).



Cette adaptation est beaucoup plus délicate pour une maison individuelle. Cette difficulté a été prise en compte par le Règlement qui limite à 7,50 m au faîtage la hauteur de telles constructions (croquis 19).

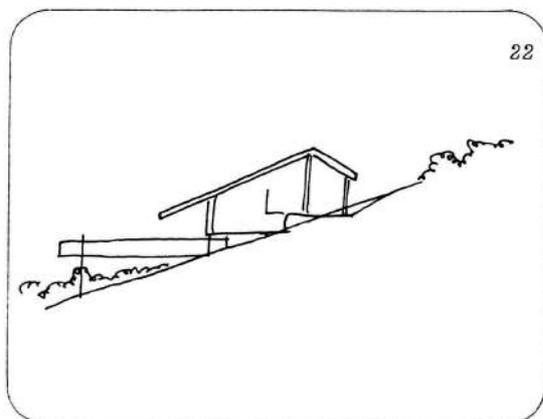


Par ailleurs, une bonne ou une mauvaise adaptation peuvent résulter de l'attention apportée aux terrassements, et notamment à la continuité et aux pentes des talus.



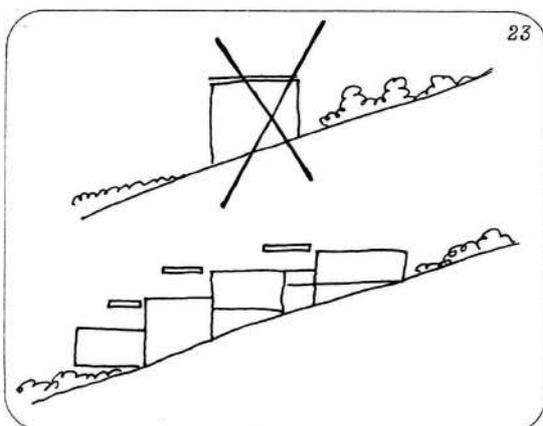
Bien souvent, et dans tous les cas pour les pentes fortes, on préférera les solutions de pieux ou pilotis, qui diminuent l'impact des volumes visibles (croquis 20 et 21).

Enfin le jeu des toitures sera souvent déterminant pour réussir l'intégration dans le site :



- Les pentes des toits pourront être variées, mais devront être uniformes dans un même ensemble homogène.
- Les pentes devront, autant que possible, suivre la pente du terrain naturel, dès que celle-ci sera perceptible (croquis 22).
- Difficiles à admettre isolément sur des pentes fortes, les toitures en terrasses pourront être admises lorsqu'elles s'inséreront dans un jeu de volumes décalés.

Dans certains cas, des terrasses plantées et accessibles se fondront, vues d'un point haut, dans le décor naturel.



En conclusion, on parviendra à une bonne adaptation au terrain et à une intégration au site en évitant les bâtiments hauts, massifs, à la volumétrie sommaire et trop régulière, implantés sur des plateformes cassant les pentes. On recherchera au contraire des bâtiments bas (en prenant garde pourtant à ne pas trop agrandir l'emprise déboisée), entraînant le minimum de terrassements, avec une volumétrie relativement complexe, nécessaire du reste pour répondre aux données du programme (espaces de transition, patios, terrasses – contraintes climatiques – etc...) (croquis 23).

En annexe, on peut noter qu'un certain nombre de dispositifs architecturaux sont susceptibles d'être pris en compte comme critères d'appréciation pouvant amener à la formulation de réserves ou au rejet du projet, la liste ci-dessous n'étant pas, bien entendu, limitative :

- Terrassement en contradiction avec la topographie naturelle.
- Implantation dont les terrassements nécessitent la destruction anormale d'arbres.
- Orientation principale ou exclusive au Nord.
- Pastiche d'un style étranger à la région.
- Mauvaise transcription du style landais (faux pans de bois).
- Chiens-assis.
- Lucarnes éclairant les combes non-habitables.
- Échantillonnage de percements (dimensions et proportions).

- Appareillage de pierre laquée.
- Échantillonnage de couleurs.

## MATERIAUX ET COULEURS

Comme précédemment, on s'attachera particulièrement à une bonne adaptation aux spécificités régionales d'une part, à une intégration heureuse au site forestier d'autre part.

Ainsi qu'on l'a noté pour les formes architecturales, ni styles, ni matériaux particuliers ne s'affirment de façon exclusive ou décisive dans la zone forestière des Lacs Girondins.

Aucun matériau ne sera donc rejeté *a priori* et l'on rappellera seulement les recommandations traditionnelles : éviter la multiplicité des matériaux dans une même réalisation, les amalgames composites, et « l'échantillonnage ».



Deux observations peuvent pourtant être formulées dans ce domaine :

- D'une part, une certaine tendance des vacanciers à rejeter le béton, perçu de façon générique comme un matériau urbain.
- D'autre part, la présence locale de deux matériaux caractéristiques de la Lande : le bois (charpente – structure – remplissage – bardage – etc...) et la brique (traditionnelle ou vernissée comme les briques de Brach) (croquis 24).

On ne pourra donc qu'encourager très fortement toute conception architecturale qui privilégiera ces matériaux locaux.

Dans l'hypothèse de l'utilisation du béton, le traitement de ce matériau fera l'objet d'une étude attentive pour lui donner un aspect plus agréable et adapté à ce milieu particulier.

L'intégration au site forestier doit se traduire par une grande discrétion des constructions, en évitant les « gestes architecturaux » déconnectés de leur environnement. Les formes et les volumes épousant et prolongeant les reliefs dans une adaptation souple, les matériaux et les couleurs devront à leur tour s'intégrer, sinon se fondre, dans la gamme des tonalités naturelles du paysage : variété des sables, nuances multiples des verts, bruns clairs ou sombres des troncs d'arbres.

Les matériaux locaux (briques et bois) s'intégrant *de facto* dans cette gamme, c'est sur les autres matériaux, les enduits, les peintures que devront porter surtout les recherches de couleurs. Doivent être exclus au départ les blancs (purs ou « cassés ») – admissibles sans doute en pays méditerranéen par exemple, mais agressifs et choquants dans cette région.

En fait, c'est pour chaque projet une palette complète originale qui devra être étudiée avec soin.

Cette palette pourra comprendre aussi bien des tons en camaïeu, que les tons plus soutenus, ou même des teintes vives constituant les accents d'une coloration générale accordée aux dominantes du paysage (sable – ocre – brun – vert – etc...).

On retrouvera sensiblement les mêmes problèmes au niveau des couvertures.

La tuile canal est certes d'un usage très général en Gironde, et son emploi, sur des toits à faible pente (moins de 35 %), est naturellement admise. Les teintes choisies seront alors claires (on n'a pas le temps d'attendre un vieillissement naturel...), et mélangées (pour éviter un effet de masse trop uniforme).

Mais, d'autres solutions sont parfaitement admissibles, notamment sur des formes architecturales contemporaines. Des shingles, des bardeaux par exemple, dans des tons bruns et verts, peuvent parfaitement s'intégrer dans le site forestier, dont ils rappelleront heureusement les tons dominants.

## **AMENAGEMENTS EXTERIEURS**

---

On passera successivement en revue dans ce chapitre l'aménagement paysager, le mobilier urbain, la publicité et la signalétique, les voies et réseaux divers.

### ***L'aménagement paysager***

La variété, réelle quoi qu'il puisse paraître, des sites de la partie Nord-Ouest et du Sud de Maubuisson, et la diversité des plans-masses possibles, se combinent pour offrir un grand nombre de solutions d'aménagement paysager.

Celles-ci se rattacheront cependant à deux familles essentielles :

- Soit conversation au maximum du boisement de pins maritimes, et du paysage forestier actuel.
- Soit création autour des hameaux d'habitation d'un équivalent – réduit – des airials landais, en introduisant des feuillus et en repoussant la lisière des pins<sup>1</sup>.

Quel que soit le parti adopté, il faudra, en toute hypothèse, tenir compte du temps nécessaire aux sujets de haute tige qui auront été plantés pour atteindre une taille acceptable.

Dans bien des cas, on sera ainsi conduit à conserver, au moins pour quelques années, certains éléments au boisement existant de pins maritimes.

### **Les arbres de haute tige à abattre, à conserver, à planter**

C'est un examen très attentif et très minutieux du boisement qui devra être effectué, nécessitant un levé de géomètre à grande échelle et un travail complémentaire sur le terrain. Il permettra, compte tenu du plan-masse de l'opération, de décider cas par cas de l'abattage ou de la conservation des arbres existants.

---

<sup>1</sup> Quelle que soit la beauté du massif forestier de pins maritimes, il faut bien admettre qu'à proximité des habitations, les fûts des pins apparaissent noirs et tristes sous la pluie, et qu'ils peuvent constituer un risque en cas d'incendie.

Pour des raisons bien évidentes de préservation du paysage, l'objectif sera de limiter au strict minimum les abattages, qui pourraient théoriquement être cantonnés à l'emprise même des constructions et des voies.

On examinera pourtant, cas par cas, les arbres situés à proximité des constructions en vue d'éliminer les sujets qui pourraient se révéler dangereux. On notera à ce sujet que leur système de racines sera d'autant moins agressé et vulnérable que les constructions auront été fondées sur pieux ou pilotis, et non sur plateformes terrassées.

L'expérience des nombreux lotissements situés dans des sites semblables montre que sont finalement minimales les inconvénients dus à la proximité des arbres (aiguilles dans les conduits d'évacuation des eaux pluviales), et que les problèmes posés sont assez aisément résolus.

En outre, ils permettent en tous les cas pendant leur durée de vie d'assurer une transition indispensable avec les nouveaux sujets mis en place.

En ce qui concerne les arbres à abattre, on cherchera à éviter, dans toute la mesure du possible, les extractions mécaniques des souches, très destructrices. On imposera par contre, pour éviter la transmission de maladies, notamment cryptogamiques, des traitements chimiques injectés, soit pour durcir – « gélifier » - les souches, soit au contraire pour les décomposer.

Pour les arbres à conserver, on procédera sur place à leur numérotation en continu. On prescrira par ailleurs des élagages sérieux des branches basses pour permettre, compte tenu également de l'éclaircissement dû aux abattages, le développement des cimes en « pomme » ou en « parasol ».

Le choix des sujets de haute tige à planter dépend largement du parti de base choisi :

- Plantation de jeunes pins (l'expérience montrant qu'ils s'adaptent fort bien dans ce cas à un développement plus « individuel » que le massif forestier traditionnel).
- Ou introduction de feuillus, dont de nombreuses espèces sont aptes à s'implanter ici (eucalyptus, très décoratifs et à la croissance très rapide, par exemple).

### **Le sous-étage**

On veillera tout particulièrement à ne pas détruire le sous-étage, s'il existe, constitué notamment ici par les chênes verts, les arbousiers, les genêts, et à en conserver des massifs particulièrement aptes à structurer le paysage. À défaut, vu leur excellente adaptation au milieu, on pourra en introduire, de même que d'autres espèces – rhododendrons, ou mimosas –, bien appréciés pour éclaircir les panoramas hivernaux.

### **La couverture des sols et les zones à interdiction d'accès**

Le sol du massif forestier dunaire est particulièrement fragile et sensible au piétinement. Il importera de mettre en place un double dispositif persuasion / dissuasion, pour éviter une destruction généralisée de la mince couche de surface.

- *Persuasion* : c'est l'organisation des cheminements piétonniers, tels qu'ils rendent la marche facile et soient ainsi attractifs : chemins de planches, escaliers sommaires en rondins, sol stabilisé simple, etc...

- *Dissuasion* : c'est la mise en place d'interdiction d'accès à certain secteurs sensibles et notamment toutes les pentes dunaires fortes déclivités à l'exception des cheminements aménagés. On évitera bien sûr tout dispositif de barbelés. L'expérience montre que dans presque tous les cas une barrière en bois rustique, doublée éventuellement d'épineux (ajoncs) donne toute satisfaction sur ce point.

Dans les zones où l'on voudra recréer une couverture végétale différente, on évitera *a priori* les engazonnements gros consommateurs d'eau, et donnant un paysage peu adapté au site et au milieu forestier. Les bruyères, par contre et de nombreuses plantes rampantes permettront la constitution de sols robustes et adaptés au milieu.

### ***Le mobilier urbain et la signalétique***

Apparemment mineur, le choix des dispositifs de mobilier urbain et de signalisation constitue un des éléments décisifs de l'image de marque de Maubuisson.

À côté des opérations de construction, c'est bien souvent en effet au niveau de l'environnement général, et de la qualité de ces éléments multiples dont le contact est quotidien, que se jugera dans le site et la valeur, exemplaire ou non, de l'aménagement global entrepris.

Une grande attention devra donc être apportée à la mise au point de tous ces différents dispositifs.

### **Mobilier urbain**

Il s'agit essentiellement d'éléments facilitant les déplacements et la promenade, ou agrémentant le paysage :

- Abris rustiques, aux points d'arrêts des minibus ou au long des chemins de promenade pied, pour se protéger des averses.
- Bancs au long des promenades, ou aux points de vue.
- Jardinières.
- Balisage lumineux.
- etc...

Dans tous ces éléments le bois – et en premier lieu le pin des Landes – devra jouer un rôle déterminant :

- Charpente légère en bois et brandes pour les abris.
- Bancs et jardinières en bois.
- « Cages » lumineuses en bois, pour le balisage, assurant à la fois une protection sérieuse et une lumière agréable.
- etc...

Tous ces éléments devront par ailleurs être conçus et dessinés à la fois :

- Pour rappeler l'image de marque globale de la station nouvelle.
- Tout en affirmant la personnalité propre de chaque opération, par leur forme, leur couleur, etc... de façon à permettre une identification et un repérage faciles par les usagers.

## **Publicité et signalétique**

### *a) Publicité*

Conformément aux dispositions de la loi n° 79-1150 du 29/12/1979 visant notamment les sites inscrits à l'Inventaire par application de la loi du 2/5/1930, tous dispositifs publicitaires sont interdits à l'intérieur de la zone. Il convient néanmoins de considérer que la promotion touristique de la zone est une nécessité impérative.

Elle ne saurait pourtant légitimer, dans ou hors périmètre de la partie Nord-Ouest de Maubuisson, la mise en place par différents maîtres d'ouvrage de multiples panneaux de toutes formes et toutes dimensions.

Les dispositions suivantes sont suggérées :

- Limitation de tout panneau individuel de promoteur,
- Mise en place temporaire sur les voies d'accès à la zone, à raison de un ou deux panneaux sur chaque axe, de portatifs de grande dimension, constituant une promotion collective et orientant visiteurs et vacanciers vers le Centre d'Accueil implanté à Maubuisson, véritable Office de Tourisme et Organe de Direction de la station nouvelle, abritant la halle collective d'information des promoteurs, lotisseurs et loueurs.

Ces panneaux reprendront systématiquement les sigles logotypes généraux de la Station, de même que ses graphismes et ses couleurs, en introduisant dès le départ les sigles, graphismes et couleurs particuliers à chaque village et à chaque équipement.

### *b) Signalétique*

Là aussi, il est important d'éviter la prolifération de panneaux de signalisation de toutes formes et de tous matériaux.

Il est nécessaire cependant de faciliter au maximum les repérages visuels et la simplicité de l'orientation des usagers.

On traitera ainsi de façon nettement différenciée – par la forme, ou par la couleur, par exemple – les fléchages correspondant aux itinéraires menant aux villages, aux équipements généraux, aux équipements sportifs, etc...

On distinguera, au plan des dimensions, les panneaux destinés aux automobilistes, aux cyclistes, aux piétons.

Techniquement, différents matériaux sont utilisables.

Il serait souhaitable toutefois d'utiliser par exemple des panneaux en bois pyrogravé, très robustes et d'un aspect rustique s'harmonisant avec le site.

Il est clair qu'une action globale concertée dans ce domaine conforte l'image de la station nouvelle et multiplie son impact psychologique.

Elle devra bien sûr être menée en liaison avec la commune de Carcans et l'office de tourisme de Carcans.

Elle permettra de définir les contraintes et directives particulières correspondant à chaque village.

## ***Les voies et réseaux divers***

### **Dispositions générales**

L'objectif est d'éviter un quadrillage systématique de voies et de réseaux et de réduire autant que faire se peut les abattages d'arbres.

### **Voies**

La voirie tertiaire ne sera pas incorporée dans la voirie communale. Toute latitude est donc donnée pour la traiter sans pour autant négliger ses fonctions de service et de sécurité, davantage comme un élément capital du cadre de vie des usagers, affecté avant tout aux piétons et cyclistes, que comme une voie de trafic automobile.

On ne fera ainsi du reste que prendre en compte les besoins réels de ce trafic automobile, et non des besoins surévalués, générateurs de surdimensionnements catastrophiques.

Comme il est conseillé au présent cahier, on s'orientera, dans toute la mesure du possible, vers des solutions de type « cour urbaine », jumelant dans la même emprise les circulations voitures, piétons et cycles.

Les avantages sont évidents :

- Emprise déboisée nettement plus réduite.
- Adaptation au site plus aisée.
- Coût de réalisation sensiblement plus faible.

On prendra naturellement, dans ce cas, les dispositions qui, tout en améliorant l'environnement général, assureront la sécurité des usagers en limitant automatiquement la vitesse des véhicules :

- Voie étroite interdisant naturellement le stationnement.
- Profil en travers de caractère piétonnier.
- Revêtement du sol favorisant son appropriation par les piétons.
- Éléments de ralentissement en relief.
- Dispositif de plantations ou de mobilier urbain cassant tout alignement etc...

En ce qui concerne les sentiers piétonniers et les pistes cyclables en « site propre », on cherchera particulièrement à en assurer l'agrément pour les usagers :

- Signalisation efficace.
- Dégagement de points de vue.
- Aménagement de points d'arrêt avec bancs et abris légers rustiques, etc...

Les profils en travers et les constitutions de chaussées seront dans tous les cas conformes à ceux conseillés dans le Règlement et illustrés dans le présent Cahier dans son annexe.

### **Réseaux divers**

L'impératif est ici d'abord la protection du site et du boisement, et toutes les solutions techniques possibles doivent être recherchées et adoptées dans cette optique prioritaire.

## **ORGANISATION DES CHANTIERS**

---

Protection du boisement et protection des reliefs seront ici encore le souci primordial.

Il est essentiel que l'implantation et l'organisation du chantier tiennent le plus grand compte de ces notions, et pas seulement de nécessités fonctionnelles ou de rentabilité étroitement conçue.

À défaut, c'est en fin de chantier un travail considérable qui devra être effectué, – remodelage des terrassements, traitement des sols, abattage d'arbres blessés, replantations importantes –, travail extrêmement onéreux, et très long à produire son plein effet.

Il n'est pas question de proposer ici un plan type ou un règlement de chantier. On attirera simplement l'attention sur quelques points notables qui pourront inspirer la réalisation de chaque opération

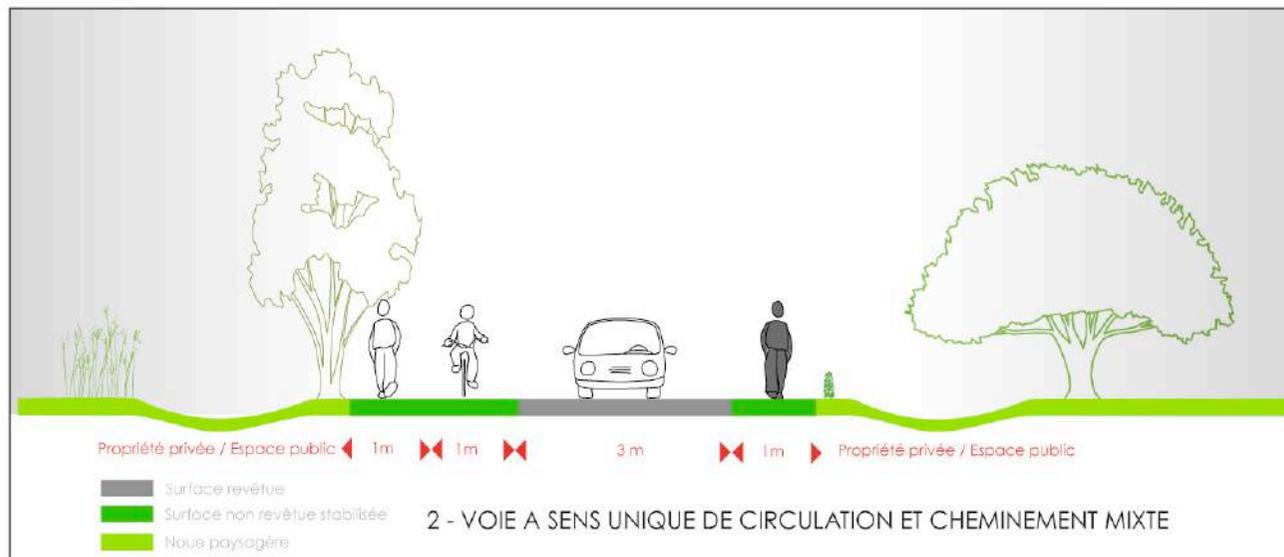
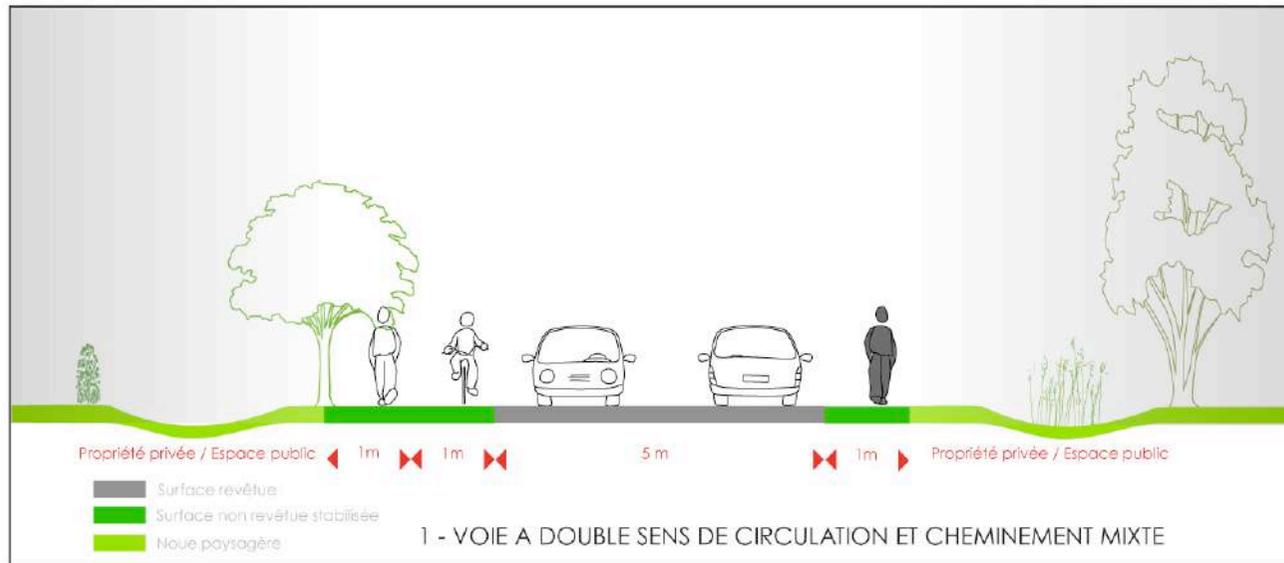
On réfléchira en particulier aux points suivants :

- Étude du plan-masse de l'opération en cherchant à implanter les voies d'accès, de chantier ou de service à l'emplacement des futures voies.
- Limitation stricte du tonnage et des dimensions des véhicules et engins en fonction des besoins techniques réels des chantiers.
- Étude des systèmes constructifs et des dispositions de chantier (grues par exemple) en cherchant à préserver le terrain naturel et sa couverture végétale sur un côté au moins du périmètre construit. (Rappelons à ce sujet l'importance des recherches de systèmes à base de composants légers en assemblages, évitant des organisations de chantier lourdes, et permettant de ce fait une réduction très importante des coûts de « cicatrisation » des sites).
- Délimitation très précise et piquetage efficace, avec clôtures si possible, des zones accessibles ou interdites au personnel et aux engins.
- Marquage précis des arbres à abattre, après examen concerté, cas par cas, avec le paysagiste conseil.
- Étude attentive des modalités d'abattage surtout de dessouchage.
- Protection efficace (par pneus usagés par exemple) des arbres à conserver situés dans l'emprise du chantier et préalablement numérotés.
- Recherche systématique de procédés et de dispositifs de protection permettant de limiter le plus possible l'imperméabilisation du sol (par ciment – plâtre – gravats – etc...).
- Définition précise de l'état des lieux, tels que doivent les remettre les entreprises, chantier terminé.

## **PROFILS-TYPES DES VOIES ET CHEMINEMENTS**

---

Des exemples de compositions de profils-types des voies et cheminements destinés aux véhicules automobiles, aux cycles et aux piétons sont proposés ci après





## **Préconisations sur la palette végétale**



## Les espèces considérées comme invasives ou nuisibles (à ne pas introduire)



**Sumac de Virginie**  
(*Rhus typhina*)



**Amorphe buissonnante**  
(*Amorpha fruticosa*)



**Myriophylle du Brésil**  
(*Myriophyllum aquaticum*)



**Arbre à papillons**  
(*Buddleia davidii*)



**Erable negundo**  
(*Acer negundo*)



**Herbe de la Pampa**  
(*Cortaderia selloana*)



**Baccharis**  
(*Baccharis halimifolia*)



**Canne de Provence**  
(*Arundo donax*)



**Balsamine de l'Himalaya**  
(*Impatiens glandulifera*)



**Renouée du Japon**  
(*Fallopia japonica*)



**Jussie**  
(*Ludwigia peploides*)



**Ailante**  
(*Ailanthus altissima*)

## Les espèces considérées comme allergènes (à éviter de planter)



## Les essences locales : les arbres et arbustes (à préférer)



**Chêne tauzin**  
(*Quercus pyrenaica*)



**Chêne vert**  
(*Quercus ilex*)



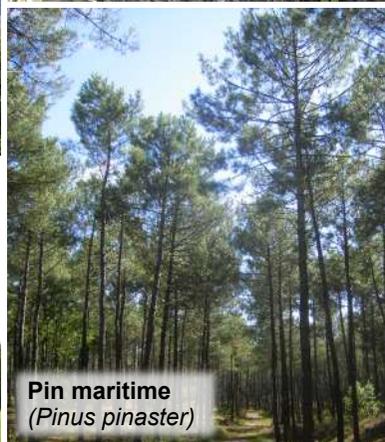
**Tilleuls** (*Tiliae platyphyllos*,  
*Tilia cordata*)



**Arbousier**  
(*Arbutus unedo*)



**Chêne liège**  
(*Quercus suber*)



**Pin maritime**  
(*Pinus pinaster*)



**Pin parasol**  
(*Pinus pinea*)



**Tamaris**  
(*Tamarix gallica*)



**Chêne pédonculé**  
(*Quercus robur*)



## **Préconisations pour l'installation de capteurs solaires, pompe à chaleur et climatiseur**



## LES CAPTEURS SOLAIRES

---

Il s'agira pour les constructions neuves de faire des capteurs solaires un élément de leur composition architecturale parfaitement intégré, alors que pour les constructions anciennes il conviendra d'atténuer les contrastes en cherchant à minimiser leurs impacts visuels.

### *L'implantation sur toiture en pente*

Sur les constructions neuves, il faut rechercher :

- une proportion satisfaisante entre la surface du pan de toiture et celle des capteurs,
- une cohérence de forme entre le pan de toiture et les capteurs,
- une implantation des capteurs en continuité des ouvertures, en toiture et en façade, en privilégiant la symétrie,
- des coloris, des éléments techniques en harmonie avec la couleur de la toiture,
- à éviter l'effet de surbrillance et de reflet,
- à encastrer les capteurs, suivant la pente du toit, dans l'épaisseur de la toiture, sans saillie.



*Intégré à la toiture de l'extension*



*Elément de composition du toit*



*Harmonie avec les couleurs*

Sur l'existant, il faut parvenir à :

- limiter les contrastes entre les capteurs et la façade,
- implanter les capteurs à 50 ou 60 cm du faîtage, de l'égout et des rives du pan de toiture pour limiter leur impact visuel,
- à encastrer les capteurs, suivant la pente du toit, dans l'épaisseur de la toiture, sans saillie.
- soigner la pose des tuyauteries ...



*Discret en façade vue de la rue*



*Sur l'arrière du bâti*



*Visibilité diminuée par la hauteur*

## ***L'implantation en façade***

Sur les constructions neuves, il faut rechercher :

- une cohérence de composition de façade avec les éléments : fenêtre, garde corps, auvent, loggia, ...
- à recouvrir la totalité de la façade,
- à réaliser un calepinage régulier qui compose cette dernière,
- un équilibre entre l'implantation des capteurs et une architecture bioclimatique<sup>2</sup>.



*Elément de composition de la façade*



*Continuité de façade*



*Positionné sur l'avancé*

Sur l'existant, préférer une implantation en toiture même faiblement inclinée, plutôt qu'en façade.

## ***L'implantation en toiture terrasse ou au sol***

Sur les toitures-terrasses, il faudra :

- les mettre en place en composant une cinquième façade : alignement, proportion, ...
- utiliser des habillages de capteurs,
- les mettre en œuvre en continuité de la composition de la façade, derrière un acrotère, ou en prolongement...

Au sol :

- les adosser à un autre élément : talus, mur,....
- les positionner en cohérence avec le bâtiment, ses ouvertures, ses volumes ...
- les associer à des végétaux.



*Derrière un mur acrotère en toiture*



*Au sol associé à des végétaux*



*Au sol adossé à un muret de pierre*

<sup>2</sup> Art de bâtir en composant avec le climat, le lieu de construction, la végétation,...et les occupants, de manière à créer un environnement intérieur sain et confortable tout en minimisant l'usage des ressources non renouvelables (matériaux et énergies).

### ***L'implantation associée à une autre fonction***

- valoriser les supports disponibles des annexes : dépendances, garages, ...
- limiter les contrastes entre les capteurs et la façade
- composer leur implantation avec le volume bâti en jouant avec les symétries, proportions... en limitant l'impression de rajout et de juxtaposition,
- utiliser les capteurs comme élément de composition à part entière.



*Sur les avancés de toit en brise soleil*



*En garde corps au-dessus d'un pan de toit*



*En couverture d'une pergola*

### **LES CLIMATISEURS ET POMPE A CHALEUR**

---

Pour ces matériels devant s'installer à l'extérieur de la construction principale, il s'agira de limiter leur impact visuel en raison de leur aspect (couleur et volume), mais aussi de réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.

Ils ne doivent pas être placés directement :

- sur les façades vues du domaine public,
- sur une ouverture,
- à moins de 5 m d'une limite séparative.

Aussi, compte tenu des contraintes techniques de l'installation (distances), il faudra rechercher un emplacement attenant à la construction principale qui soit :

- en toiture-terrasse, positionné derrière le mur acrotère,
- en façade en hauteur, sous un avant toit ou masqué par un autre élément de la construction,
- en façade au sol sur un bâti maçonné et dans un décroché de façade ou couvert par un auvent ou associé à des végétaux.



*Sur le toit derrière un mur acrotère*



*Positionné dans un décroché de la façade*



*Associé à un arbuste et des fleurs*

